LE MARCHÉ DE L'HABITATION

RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR de Winnipeg

Société canadienne d'hypothèques et de logement

Date de diffusion : 2007

Faits saillants

- Dans l'ensemble des 34 régions métropolitaines de recensement (RMR) canadiennes, le taux d'inoccupation global des appartements d'initiative privée s'est établi à 2,6 % en octobre 2007, soit au même niveau qu'il y a un an.
- Dans la RMR de Winnipeg, le taux s'est élevé à 1,5 % en octobre 2007, alors qu'il était de 1,3 % au même mois en 2006.
- De 709 $ en 2006, le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres dans la RMR de Winnipeg est passé à 740 $ en 2007.

Figure 1

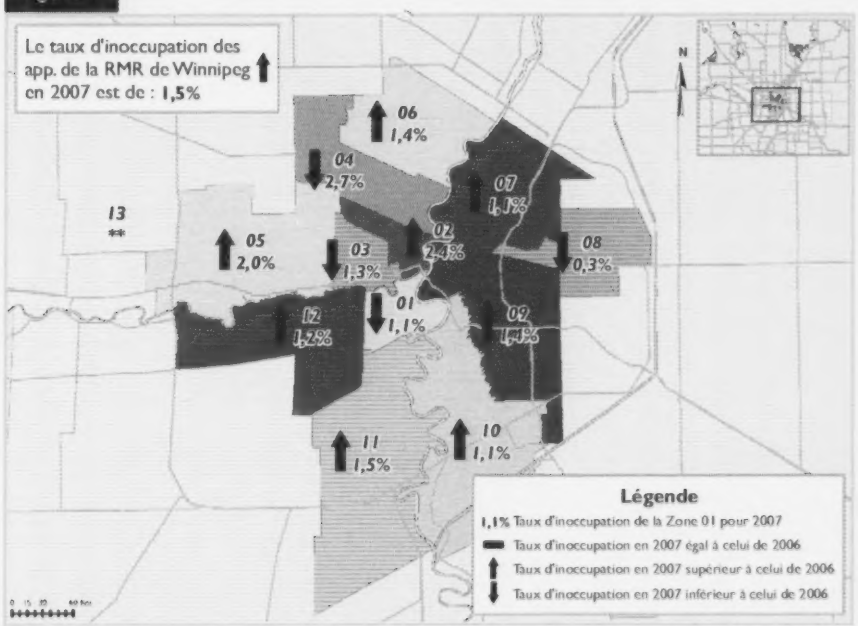


Table des matières

2 Aperçu national

3-7 Enquête sur les logements locatifs, Winnipeg

7 Perspectives du marché locatif

8 Carte de zone

9 Descriptions de zone

24 Méthodologie

ABONNEZ-VOUS MAINTENANT

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse **www.schl.ca/marchedelhabitation**. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est **gratuite**.

Canada

SCHL CMHC

AU CŒUR DE L'HABITATION

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre		
	oct.06	oct.07
Abbotsford	2,0	2,1
Barrie	2,8	3,2
Brantford	2,3	2,9
Calgary	0,5	1,5
Edmonton	1,2	1,5
Gatineau	4,2	2,9
Grand Sudbury	1,2	0,6
Guelph	2,8	1,9
Halifax	3,2	3,1
Hamilton	4,3	3,5
Kelowna	0,6	0,0
Kingston	2,1	3,2
Kitchener	3,3	2,7
London	3,6	3,6
Moncton	5,6	4,3
Montréal	2,7	2,9
Oshawa	4,1	3,7
Ottawa	2,3	2,3
Peterborough	2,8	2,8
Québec	1,5	1,2
Regina	3,3	1,7
Saguenay	4,1	2,8
Saint John	6,8	5,2
Saskatoon	3,2	0,6
Sherbrooke	1,2	2,4
St. Catharines-Niagara	4,3	4,0
St. John's	5,1	2,6
Thunder Bay	4,9	3,8
Toronto	3,2	3,2
Trois-Rivières	1,0	1,5
Vancouver	0,7	0,7
Victoria	0,5	0,5
Windsor	10,4	12,8
Winnipeg	1,3	1,5
Tous les centres	**2,6**	**2,6**

LE TAUX D'INOCCUPATION NATIONAL DES APPARTEMENTS LOCATIFS RESTE INCHANGÉ À 2,6 % EN OCTOBRE 2007

Le taux d'inoccupation moyen des immeubles locatifs comptant au moins trois appartements dans les 34 principaux centres urbains[1] du Canada était le même en octobre 2007 qu'un an auparavant, soit 2,6 %. Les centres urbains présentant les taux d'inoccupation les plus élevés en 2007 sont Windsor (12,8 %), Saint John (5,2 %) et Moncton (4,3 %), et ceux où l'on a relevé les taux les plus bas sont Kelowna (0,0 %), Victoria (0,5 %), le Grand Sudbury (0,6 %) et Saskatoon (0,6 %).

La forte croissance de l'emploi, la bonne progression du revenu et les importants volumes d'immigration ont continué de maintenir vigoureuse aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. Cette dernière est demeurée intense également à cause de l'écart grandissant entre les frais de possession et les loyers. Cependant, le petit nombre de logements locatifs construits et la concurrence accrue du marché de la copropriété ont neutralisé l'effet de la vive demande d'appartements à louer, de sorte que le taux d'inoccupation est resté le même qu'un an auparavant. Les habitations en copropriété sont des types de logement assez abordables pour les ménages locataires qui veulent devenir propriétaires. En outre, certains appartements en copropriété appartiennent à des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, le nombre considérable de logements en copropriété dont on a achevé la construction a créé de la concurrence pour le marché locatif et exercé des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

Par ordre décroissant, les loyers mensuels moyens les plus élevés pour les appartements de deux chambres, immeubles neufs et existants confondus, ont été observés à Calgary (1 089 $), Vancouver (1 084 $), Toronto (1 061 $), Ottawa (961 $), Edmonton (958 $) et Barrie (934 $). C'est à Trois-Rivières (487 $) et Saguenay (490 $) que ces appartements se louent le moins cher.

Une comparaison des loyers sur une base annuelle peut être un peu trompeuse, car les logements neufs ont tendance à se louer plus cher que ceux de construction moins récente. Mais en excluant les immeubles neufs, nous pouvons nous faire une meilleure idée de l'augmentation réelle que subissent les locataires. Le loyer moyen des appartements de deux chambres existants s'est accru dans tous les grands centres, sauf à Windsor, où il est resté à peu près inchangé pour une deuxième année de suite. Les plus fortes majorations ont été pratiquées dans les marchés où les taux d'inoccupation sont très bas. Les loyers ont augmenté de 18,8 % à Edmonton, de 15,3 % à Calgary, de 13,5 % à Saskatoon, de 7,7 % dans le Grand Sudbury et de 7,0 % à Kelowna. Dans les 34 grands centres urbains réunis, le loyer moyen des appartements de deux chambres

[1] Major centres are based on Statistics Canada Census Metropolitan Areas (CMAs) with the exception of the Ottawa-Gatineau CMA which is treated as two centres for Rental Market Survey purposes.

existants a progressé de 3,5 % entre octobre 2006 et octobre 2007.

L'Enquête sur les logements locatifs que la SCHL a menée en octobre 2007 englobe aussi les appartements en copropriété offerts en location dans les centres suivants : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. En 2007, le taux d'inoccupation de ces appartements était inférieur à 1 % dans quatre des sept agglomérations à l'étude. C'est Vancouver qui affichait le taux le plus bas, 0,2 %, tandis que Québec et Montréal enregistraient les plus hauts, soit respectivement 2,4 et 3,8 %. Les résultats de l'Enquête révèlent que, cette année, les taux d'inoccupation des appartements en copropriété offerts en location étaient inférieurs à ceux des logements du marché locatif traditionnel à Vancouver, Calgary, Toronto et Ottawa, qu'ils étaient les mêmes à Edmonton, et plus élevés à Québec et Montréal. C'est à Toronto, Vancouver et Calgary que les appartements en copropriété de deux chambres se louaient le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 533, 1 435 et 1 217 $ par mois). En 2007, dans tous les centres visés par l'enquête, les loyers mensuels moyens des appartements de deux chambres étaient plus considérables dans le cas des copropriétés que dans celui des logements locatifs traditionnels d'initiative privée.

WINNIPEG 2007 RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Relèvement du taux d'inoccupation en 2007

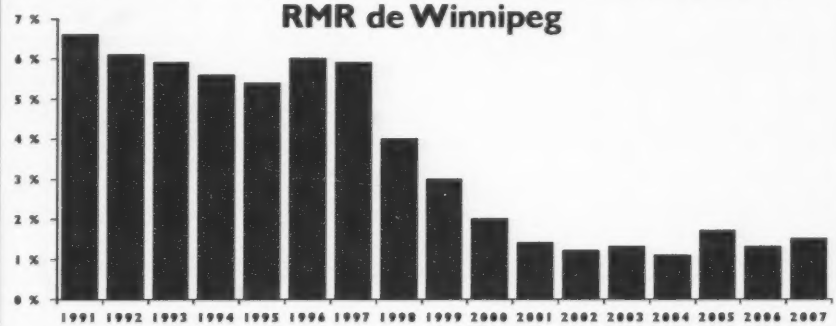
Selon les résultats de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) menée en octobre 2007 par la SCHL, le taux d'inoccupation dans la RMR de Winnipeg a atteint 1,5 %, après s'être établi à 1,3 % un an auparavant. Sur un univers de quelque 52 430 logements locatifs, 775 étaient inoccupés et prêts à louer. Ce taux est bien inférieur à la moyenne nationale de 2,6 %, qui est demeurée inchangée depuis octobre 2006.

C'est la sixième fois en sept ans que le taux d'inoccupation de Winnipeg est égal ou inférieur à 1,5 %. Plusieurs facteurs ont concouru à cette conjoncture, mais la hausse notable de la migration est au premier plan. En effet, on estime qu'à la fin de 2007, le solde migratoire de Winnipeg aura augmenté de 4 000 d'une année sur l'autre, principalement en raison de l'immigration internationale. Selon les recherches menées par la SCHL, ces nouveaux immigrants ont tendance à louer un logement pendant leurs premières années au pays. De plus, les données du Recensement de 2006 révèlent que la composition de la population de la RMR de Winnipeg continuera à favoriser le marché locatif, car environ 29 % des résidents ont entre 15 et 34 ans, un groupe qui opte généralement pour la location d'un logement pour diverses raisons. En outre, selon la structure par âge de ce segment, les groupes d'âge plus jeunes prédominent, indiquant que la demande provenant de cette cohorte restera vigoureuse pendant de nombreuses années.

Dans un contexte de marché locatif tendu, on s'attend normalement à ce que certaines pressions soient atténuées par le mouvement des locataires qui accèdent à la propriété grâce à l'achat d'un logement existant. Cependant, cette tendance ne s'est pas vraiment concrétisée à Winnipeg, car le nombre d'inscriptions courantes sur le marché de la revente touche un creux sans précédent depuis plusieurs trimestres, réduisant ainsi les possibilités pour les locataires souhaitant devenir propriétaire.

Figure 2

Taux d'inoccupation des appartements locatifs, RMR de Winnipeg



Source : Enquête sur les logements locatifs de la SCHL

Le taux de disponibilité évolue dans le sens opposé du taux d'inoccupation

En 2004, la SCHL a élargi la portée de l'ELL pour recueillir des données sur la disponibilité des logements. On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est inoccupé, ou si le locataire existant a donné ou reçu un avis officiel de déménagement, et qu'aucun autre locataire n'a signé de bail. Puisque, par définition, les logements disponibles englobent les unités inoccupées, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation.

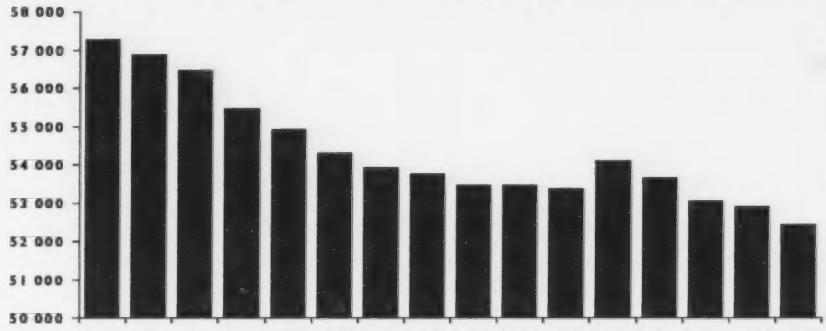
Fait notable, le taux de disponibilité des appartements est passé de 2 % en 2006 à 1,8 % en 2007, laissant ainsi un écart de seulement 0,3 point de pourcentage entre celui-ci et le taux d'inoccupation. Ce faible écart témoigne d'une intensification de la demande sur le marché locatif, du fait que les locataires hésitent à donner un avis de déménagement parce qu'ils éprouvent des difficultés à trouver un autre logement

Le taux d'inoccupation diminue dans les zones centrales et augmente en banlieue

L'accroissement du taux d'inoccupation global est presque entièrement attribuable à une légère détente des marchés en banlieue. Environ 40 % du parc locatif de la ville se trouve dans les zones centrales de Fort Rouge, Centennial,

Figure 3

RMR de Winnipeg, univers des logements locatifs



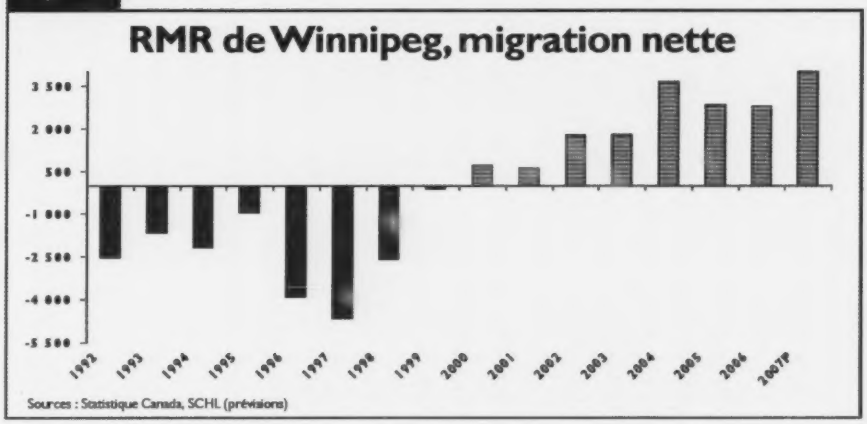
Source : SCHL

Midland et Lord Selkirk, qui ont vu leur taux d'inoccupation collectif passer de 2 % en octobre 2006 à 1,6 % un an plus tard. La plus forte baisse a été relevée à Lord Selkirk où le taux est tombé à 2,7 % en 2007, après avoir atteint 4,2 % en 2006. Midland accuse également un repli supérieur à 1 point de pourcentage, son taux passant de 2,5 à 1,3 %; cette zone a aussi subi la plus importante diminution du nombre de logements locatifs, celui-ci ayant reculé de 456 depuis l'Enquête menée en octobre 2006.

Dans les huit zones de banlieue, le taux d'inoccupation global est passé de seulement 0,9 % en octobre 2006 à 1,4 % au même mois cette année. Aucune des hausses observées dans sept de ces zones ne dépassait 1 point de pourcentage et, à l'exception de deux, toutes étaient en fait inférieures à 0,6 point de pourcentage. Les gains les plus élevés ont été réalisés à St. James et à Fort Garry, où les taux ont avancé de 0,9 point pour s'établir respectivement à 2,0 et à 1,5 %. Le taux observé à St. James était le plus élevé en banlieue, dépassant d'au moins 0,5 point ceux des autres zones, et il s'est classé juste derrière Centennial et Lord Selkirk à l'échelle de la ville.

Seule la zone de Transcona en banlieue a vu son taux d'inoccupation régresser, celui-ci étant passé de 0,8 % à l'automne 2006 à 0,3 % en octobre 2007. Bien qu'il s'agisse de loin le plus faible taux dans la ville, il convient de souligner que l'univers locatif de Transcona est aussi le plus petit et ce, par un facteur d'un quart. Ainsi, l'ajout de seulement quelques ménages peut avoir d'importantes répercussions sur le taux d'inoccupation en glissement annuel. En fait, les 395 logements situés à Transcona représentent moins de 1 % de l'univers locatif global de la ville. Selon le volume de logements loués dans cette zone, le nombre de ménages locataires à Transcona est demeuré le même depuis l'Enquête menée l'automne dernier.

Figure 4



L'univers des logements locatifs se replie pour la treizième fois en quinze ans

De 52 895 à l'automne 2006, l'univers des logements locatifs est tombé à 52 430 en octobre 2007. Il s'agit du treizième repli en quinze ans, la tendance baissière ne s'étant inversée que deux fois : en 2003, lorsque le taux a progressé sur douze mois, et en 2001, année où il est demeuré tout à fait stable. En 1992, l'univers locatif de Winnipeg comptait quelque 57 279 logements, soit au-delà 4 800 de plus qu'à l'heure actuelle. Plusieurs facteurs sont en cause, chacun ayant un degré d'importance différent d'une année à l'autre. Au milieu et à la fin des années 1990, des centaines d'unités locatives ont été converties annuellement en copropriétés, ce chiffre culminant à environ 900 en 1995. Au cours des dernières années, et particulièrement en 2007, le nombre d'unités démolies ou condamnées a commencé à prendre de l'ampleur, si bien qu'environ 200 logements ont ainsi été retirés du recensement cette année. De ce nombre, plus de 150 ont été fermés ou condamnés

Bien que les travaux de rénovation soient nombreux dans le parc locatif de Winnipeg, ces activités n'entraînent pas le retrait permanent d'unités de l'univers. Selon les résultats de l'Enquête d'octobre 2007, plus de 750 unités en cours de rénovation ont été temporairement retirées de l'univers. À long terme, ces pertes sont certes annulées par la réintégration au marché des logements qui ont fait l'objet de rénovations au cours des années précédentes. Il n'y a donc pas d'effet net sur le parc de logements locatifs disponibles, bien que des variations se présentent d'une année sur l'autre lorsque plusieurs grands travaux de rénovation sont entrepris simultanément.

Les pressions à la baisse sur le parc locatif de la ville devraient toutefois s'atténuer légèrement, car plus de 1 300 unités destinées à la location ont été commencées depuis le début de 2006. Celles-ci représenteront assurément des ajouts opportuns. Néanmoins, ce nombre est inférieur aux quelque 1 500 logements éliminés depuis 2003, d'autant plus qu'environ 1 600 nouveaux ménages viendront s'installer dans la ville, seulement en 2007, par suite de l'afflux de migrants. Le gros de la construction dans le secteur locatif est attribuable aux modifications apportées aux lois régissant la production dans ce marché. Les logements locatifs construits actuellement sont exemptés des dispositions de la Ligne directrice relative aux augmentations de loyer pendant vingt ans, ce qui incite les constructeurs et les propriétaires-bailleurs à envisager la production de nouveaux ensembles.

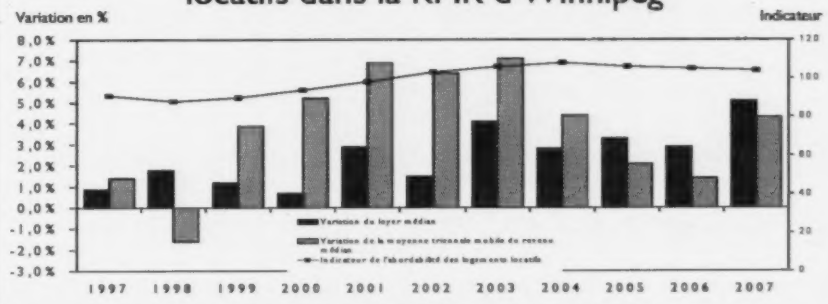
Les loyers poursuivent leur ascension

La mesure de la SCHL qui permet d'estimer le taux de variation des loyers pour un échantillon fixe de logements se fonde uniquement sur les immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs de 2006 et de 2007. On vise ainsi à mieux comprendre la variation des loyers dans les immeubles d'habitation existants en éliminant des calculs les loyers pratiqués dans les ensembles neufs. Veuillez consulter la section portant sur la méthode d'enquête pour obtenir des précisions à ce sujet.

Par suite des conditions serrées sur le marché locatif, le loyer moyen global des appartements dans l'échantillon fixe s'est accru de 4,4 % en 2007, dans la RMR de Winnipeg. Le loyer moyen est ainsi passé de

Figure 5

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs dans la RMR d'Winnipeg



Sources : Statistique Canada (Enquête sur la dynamique du travail et du revenu), SCHL (p) Prévisions de la SCHL

709 $ en 2006 à 740 $ en 2007 dans la catégorie des appartements de deux chambres. Bien que l'augmentation globale soit attribuable, pour une bonne partie, aux gains réalisés dans le segment des studios (4,6 %) et celui des appartements de trois chambres (5,3 %), toutes les catégories de logements dans l'échantillon fixe ont enregistré des hausses d'au moins 4 %. Ce sont les prix dans les zones centrales qui ont le plus progressé, soit de 5,3 %, sur douze mois. Le loyer moyen toutes catégories confondues variait de 468 $ à Lord Selkirk à 726 $ à Assiniboine Park.

Si l'âge du bâtiment a peu d'incidence sur le taux d'inoccupation, à l'exception des immeubles construits avant 1940, les loyers sont, en règle générale, nettement plus élevés dans les ensembles de construction relativement récente. En effet, le loyer moyen s'établit à un peu moins de 500 $ dans les immeubles achevés avant la Seconde Guerre mondiale, contre près de 900 $ dans ceux dont la construction date d'après 1990. Les loyers se sont alourdis dans tous les ensembles en 2007, mais la majoration de loin la plus faible a été relevée dans les immeubles construits entre 1975 et 1989. Ceux-ci ne nécessitent pas encore d'importants travaux de réparation dont les coûts peuvent se répercuter sur les loyers. Ils ne bénéficient pas non plus des exemptions récentes accordées par la ville aux immeubles neufs, en vertu de la Ligne directrice relative aux augmentations de loyer.

Si l'on répartit le parc locatif selon la taille des immeubles, une autre tendance se dessine. Dans les bâtiments comptant plus de 100 logements, 1,2 % des unités étaient inoccupées en octobre 2007, par comparaison à 0,7 % à l'automne de 2006. Il s'agit néanmoins du taux le plus bas relevé parmi toutes les catégories d'immeubles dans la ville. De leur côté, les ensembles comptant de 3 à 5 logements ont affiché le taux d'inoccupation le plus élevé, soit 2,9 %, comparativement à 3,5 % en octobre 2006. Comme il fallait s'y attendre, les loyers pratiqués dans les grands immeubles sont bien plus élevés que ceux des petits ensembles. Le loyer moyen dans les immeubles comptant entre 50 et 100 unités s'est établi à 692 $, en regard de 711 $ dans ceux de plus de 100 logements. Par comparaison, les loyers étaient nettement plus faibles dans les immeubles locatifs offrant moins de 50 logements. Les ensembles comptant entre 20 et 49 appartements affichaient un loyer moyen de 587 $, et ceux de plus petite taille, d'un peu plus de 520 $.

Indicateur de l'abordabilité des logements locatifs

Selon le nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs, établi par la SCHL, le marché de Winnipeg est un peu moins abordable cette année qu'auparavant. Le prix médian des appartements de deux chambres s'est alourdi de 5,1 % en 2007, tandis que le revenu médian des ménages locataires a gagné 4,3 %. L'indicateur de l'abordabilité des logements locatifs à Winnipeg s'établit à 104 pour 2007, soit à peu près au même niveau que la moyenne sur six ans.

Hausse du taux d'inoccupation dans le segment des maisons en rangée locatives

Le taux d'inoccupation des logements en rangée locatifs d'initiative privée a augmenté à Winnipeg pour se fixer à 2,6 % en octobre 2007; il était de 1,9 % un an plus tôt. À l'instar des résultats obtenus pour l'univers global, la proportion de logements inoccupés

dans les zones centrales a diminué, passant de 1,6 à 1,3 %, tandis qu'elle s'est accrue dans les huit zones de banlieue pour atteindre globalement 3,2 %, après s'être établie à 2,1 % en 2006. Puisque le parc locatif de Winnipeg ne compte que 1 180 maisons en rangée d'initiative privée, ce taux d'inoccupation ne représente que 31 logements vacants. Dans l'échantillon fixe, les loyers des logements en rangée ont avancé de 3,9 % d'une année sur l'autre et de 5,4 % dans les zones en banlieue.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

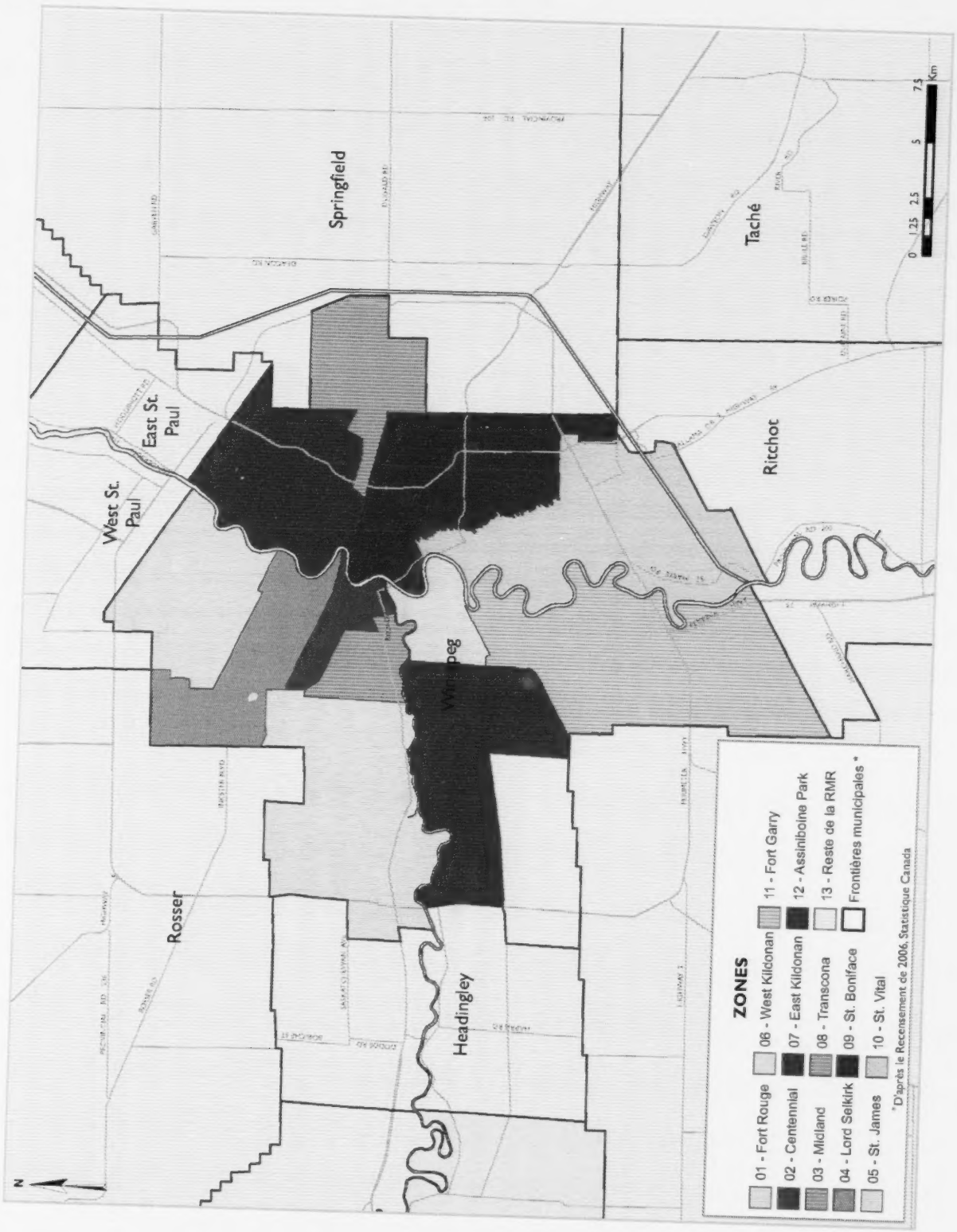
Le taux d'inoccupation demeurera bas en 2007

On peut s'attendre à ce que la proportion de logements inoccupés dans la RMR de Winnipeg reste faible en regard des années antérieures et ce, jusqu'à la fin de 2008. Bien que le taux d'inoccupation ait légèrement progressé pour se situer à 1,5 % en 2007, d'autres pressions s'exerceront et le feront descendre à 1,2 % en 2008. La demande de logements locatifs demeurera vigoureuse, grâce aux trois principaux facteurs décrits précédemment. Les flux migratoires persistent et commencent même à favoriser davantage la conjoncture de Winnipeg. La demande provenant des nouveaux arrivants ne faiblira guère, car le solde migratoire de la ville s'accroîtra de 3 500 en 2008. En raison du succès grandissant du Programme Candidats du Manitoba (PCM), cette source de demande devrait aussi continuer dans un avenir prévisible. Par ailleurs, les facteurs démographiques resteront stables dans la ville et stimuleront assurément la demande sur le marché locatif pendant plusieurs années encore. Étant donné la propension habituelle des locataires à acheter un logement existant de type propriétaire-occupant lorsque le marché locatif est serré, les tendances démographiques favorisant l'accession à la propriété constitueront un autre élément clé. Ce mouvement sera toutefois limité en ce qui a trait au marché de la revente, car la demande dépassera l'offre dans ce secteur. De plus, l'univers des appartements locatifs n'affiche aucun signe de redressement et poursuit sa longue descente, malgré la mise en chantier d'ensembles locatifs à Winnipeg. Ce déclin se stabilisera, mais le nombre d'appartements locatifs disponibles sera moins élevé en 2008 qu'en 2007. À l'encontre des autres tendances dégagées, certaines indications portent à croire que celle de la décroissance pourrait s'inverser au cours des prochaines années. L'univers de logements disponibles diminuera en 2007 et sans doute en 2008, mais le choix des locataires devrait s'améliorer à long terme, compte tenu de l'accélération de la construction dans le secteur locatif. Tous ces facteurs concouront à maintenir les taux d'inoccupation faibles jusqu'en 2008. Il se peut que les pressions s'atténuent vers la fin de l'an prochain, avec l'arrivée sur le marché des logements locatifs neufs.

Les loyers moyens s'accroîtront par suite de la montée des coûts et du nombre de logements neufs sur le marché

Tous les ans, la Direction de la location à usage d'habitation établit la Ligne directrice relative aux augmentations de loyer, qui s'applique à la majorité du parc locatif de Winnipeg. À compter du 1er janvier 2008, le nouveau plafond annuel sera de 2,0 %.

Compte tenu de l'alourdissement des coûts d'exploitation et d'entretien, la Direction de la location à usage d'habitation continuera à recevoir des demandes de propriétaires qui souhaitent majorer davantage leurs loyers pour couvrir les frais croissants. De plus, les logements neufs ajoutés au parc locatif au cours des deux prochaines années se loueront vraisemblablement plus cher, ce qui fera croître la moyenne globale des loyers. Ainsi, on prévoit que le taux d'augmentation des loyers sera légèrement supérieur au plafond de 2,0 % imposé par la Ligne directrice; de ce fait, les loyers des logements de deux chambres dans l'échantillon fixe devraient progresser de 4 à 5 %.


Springfield
Taché
East St. Paul
West St. Paul
Ritchot
Rosser
Headingley
0 1.25 2.5 5 7.5 Km
N
ZONES
01 - Fort Rouge
02 - Centennial
03 - Midland
04 - Lord Selkirk
05 - St. James
06 - West Kildonan
07 - East Kildonan
08 - Transcona
09 - St. Boniface
10 - St. Vital
11 - Fort Garry
12 - Assiniboine Park
13 - Reste de la RMR
Frontières municipales *
*D'après le Recensement de 2006, Statistique Canada

DESCRIPTION DES ZONES DE L'ELL – RMR DE WINNIPEG	
Zone 1	**Fort Rouge** - Limite nord : rivière Assiniboine; limite est : rivière Rouge; limite sud : avenue Jubilee et avenue Parker; limite ouest : rue Waverley.
Zone 2	**Centennial** - Limite nord : gare de triage de CP Rail; limite est : rivière Rouge; limite sud : rivière Assiniboine jusqu'à la rue Osborne, vers le nord sur Osborne jusqu'à l'avenue du Portage; de l'avenue du Portage jusqu'à la rue Sherbrook; de la rue Sherbrook jusqu'à l'avenue Notre Dame; limite ouest : rue Keewatin.
Zone 3	**Midland** - Limite nord : avenue Notre Dame; limite est : rue Sherbrook jusqu'à l'avenue du Portage; avenue du Portage jusqu'à la rue Osborne et la rivière Assiniboine; limite sud : rivière Assiniboine; limite ouest : rue St. James.
Zone 4	**Lord Selkirk** - Limite nord : la limite de la ville jusqu'à la rue Ritchie; Ritchie vers le sud jusqu'à Templeton; vers l'ouest en ligne droite jusqu'à la subdivision d'Arborg de CP Rail; vers le sud sur la rue Keewatin jusqu'à la limite nord du parc industriel Inkster; de la limite nord du parc industriel Inkster jusqu'à l'avenue Carruthers; de Carruthers jusqu'à McGregor; vers le nord sur McGregor jusqu'à Smithfield; Smithfield jusqu'à la rivière Rouge; limite est : rivière Rouge; limite sud : subdivisions de Molson et de Carberry de CP Rail; limite ouest : boulevard Brookside (limites de la ville).
Zone 1-4	**Zone centrale**
Zone 5	**St. James** - Limite nord : la limite de la ville jusqu'aux subdivisions de Carberry (CP) et d'Oak Point (CN); limite est : subdivision d'Oak Point du CN et rue St. James; limite sud : rivière Assiniboine; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 6	**West Kildonan** - Limite nord : la limite de la ville; limite est : rivière Rouge; limite sud : la limite nord de la zone 4; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 7	**East Kildonan** - Limite nord : la limite de la ville; limite est : de la limite de la ville jusqu'au chemin Gunn; du chemin Plessis jusqu'à l'avenue Ravelston; limite sud : avenue Ravelston jusqu'à la rue Owen; rue Owen jusqu'à l'avenue Regent; avenue Regent jusqu'au chemin Panet et la rue Mission; limite ouest : rivière Rouge.
Zone 8	**Transcona** - Limite nord : la limite de la ville; limite est : la limite de la ville; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : chemin Plessis jusqu'à la subdivision de Reddit du CN et le chemin Panet; Panet jusqu'à Regent; Regent jusquà Owen; Owen jusqu'à Ravelston; Ravelston jusqu'à Plessis; Plessis jusqu'à la limite de la ville.
Zone 9	**St. Boniface** - Limite nord : rue Mission et subdivision de Reddit du CN; limite est : chemin Plessis; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : rivière Seine jusqu'à l'avenue Carrière; avenue Carrière jusqu'à la rivière Rouge; rivière Rouge.
Zone 10	**St. Vital** - Limite nord : avenue Carrière; limite est : rivière Seine; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : rivière Rouge.
Zone 11	**Fort Garry** - Limite nord : boulevard McGillivray jusqu'à la rue Waverley; Waverley jusqu'à l'avenue Wilkes; Wilkes jusqu'à l'avenue Parker; Parker jusqu'à l'avenue Jubilee; limite est : rivière Rouge; limite sud : la limite de la ville; limite ouest : la limite de la ville.
Zone 12	**Assiniboine Park** - Limite nord : rivière Assiniboine; limite est : avenue Waverley; limite sud : boulevard McGillivray et la limite de la ville; limite ouest : la limite de la ville.
Zones 5-12	**Banlieues**
Zones 1-12	**RMR de Winnipeg**

TABLEAUX COMPRIS DANS LES RAPPORTS SUR LE MARCHÉ LOCATIF

Fournis dans TOUS les Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen
1.2.1 Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2 Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1 Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2 Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4 Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des Rapports sur le marché locatif

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1 Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2 Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3 Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4 Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen

Fournis dans les rapports de Québec, Montréal, Ottawa, Toronto, Edmonton, Calgary et Vancouver

Données sur les appartements en copropriété offerts en location *

4.1.1 App. en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL - Taux d'inoccupation (%)
4.1.2 Loyer moyen ($) des app. en coprop. offerts en location et des app. d'initiative privée visés par l'ELL - nbre de chambres
4.1.3 Loyer moyen ($) des appartements en copropriété offerts en location
4.2.1 Appartements en coprop. offerts en location et app. d'initiative privée visés par l'ELL, Taux d'inoccupation global (%) - taille de l'immeuble
4.3.1 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété.
4.3.2 Univers des coprop., nbre d'unités offertes en location, pourcentage d'app. en coprop. offerts en location et taux d'inoccupation, Appartements en copropriété - taille de l'immeuble

Fournis dans les rapports de Montréal, Toronto, Vancouver, St. John's, Halifax, Québec, Barrie, Ottawa, Calgary, Edmonton, Abbotsford et Kelowna

Données sur les logements locatifs du marché secondaire *

5.1 Loyer moyen ($) des logements locatifs du marché secondaire selon le type de logement
5.2 Nbre et pourcentage estimatifs de ménages occupant des log. locatifs du marché secondaire selon le type de log.

* **Nouvelles enquêtes - consulter la section Méthodologie pour obtenir des renseignements additionels.**

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Fort Rouge	0,8 a	3,0 c	1,9 a	0,9 a	1,6 b	0,9 a	3,2 d	2,3 c	1,8 a	1,1 a
Zone 2 - Centennial	2,4 b	2,0 b	1,2 a	2,0 a	1,1 a	3,5 c	0,0 d	0,0 d	1,4 a	2,4 a
Zone 3 - Midland	3,3 b	1,0 a	2,5 a	1,6 b	1,9 c	0,6 a	0,0 d	**	2,5 a	1,3 a
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	4,3 c	2,2 b	3,9 c	3,4 d	0,0 d	0,0 d	4,2 c	2,7 b
Zone centrale (zones 1-4)	2,7 a	1,8 a	2,0 a	1,5 a	1,7 a	1,8 a	**	1,5 c	2,0 a	1,6 a
Zone 5 - St. James	2,3 a	2,2 c	1,3 a	2,4 a	0,8 a	1,5 a	0,0 c	3,3 b	1,1 a	2,0 a
Zone 6 - West Kildonan	**	**	1,1 a	1,7 a	0,9 a	1,1 a	0,8 a	0,8 a	1,0 a	1,4 a
Zone 7 - East Kildonan	0,7 a	3,0 b	0,7 a	1,0 a	1,2 a	1,1 a	0,4 a	0,4 a	0,9 a	1,1 a
Zone 8 - Transcona	0,0 a	0,0 a	0,6 a	0,0 a	1,0 a	0,0 a	**	**	0,8 a	0,3 a
Zone 9 - St. Boniface	0,0 c	**	1,4 a	1,0 a	0,8 a	1,8 a	0,0 c	5,4 d	1,1 a	1,4 a
Zone 10 - St. Vital	0,9 a	0,0 c	0,4 a	0,8 a	0,5 a	1,4 a	1,1 a	2,6 b	0,5 a	1,1 a
Zone 11 - Fort Garry	0,0 a	1,1 a	0,7 a	1,3 a	0,6 a	1,7 a	0,0 a	0,0 a	0,6 a	1,5 a
Zone 12 - Assiniboine Park	0,0 a	2,6 a	1,0 a	1,5 a	0,4 a	0,8 a	0,0 a	0,0 a	0,7 a	1,2 a
Banlieues (zones 5-12)	1,1 a	1,8 a	0,9 a	1,3 a	0,8 a	1,4 a	0,4 a	1,6 a	0,9 a	1,4 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	**2,2 a**	**1,8 a**	**1,4 a**	**1,4 a**	**1,1 a**	**1,5 a**	**0,7 a**	**1,6 a**	**1,3 a**	**1,5 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Fort Rouge	438 a	443 a	575 a	605 a	795 a	817 a	950 b	986 c	656 a	679 a
Zone 2 - Centennial	418 a	469 a	541 a	566 a	703 a	768 a	776 c	**	561 a	601 a
Zone 3 - Midland	400 a	426 a	466 a	467 a	563 a	582 a	**	632 d	472 a	488 a
Zone 4 - Lord Selkirk	325 a	341 a	407 a	437 a	476 a	514 a	545 b	586 c	428 a	468 a
Zone centrale (zones 1-4)	410 a	446 a	525 a	546 a	702 a	725 a	868 b	876 c	565 a	591 a
Zone 5 - St. James	472 a	499 a	616 a	652 a	768 a	796 a	974 b	968 a	678 a	718 a
Zone 6 - West Kildonan	412 a	421 a	609 a	625 a	711 a	740 a	774 a	843 a	662 a	688 a
Zone 7 - East Kildonan	377 a	420 a	534 a	550 a	640 a	682 a	769 a	811 a	574 a	602 a
Zone 8 - Transcona	344 a	366 a	508 a	524 a	593 a	589 a	**	**	557 a	560 a
Zone 9 - St. Boniface	397 a	406 a	555 a	569 a	679 a	700 a	718 b	768 a	596 a	615 a
Zone 10 - St. Vital	479 a	494 a	594 a	614 a	709 a	751 a	830 a	908 a	644 a	679 a
Zone 11 - Fort Garry	512 a	517 a	615 a	638 a	751 a	781 a	901 a	919 a	693 a	722 a
Zone 12 - Assiniboine Park	504 a	503 a	637 a	644 a	772 a	794 a	846 a	938 a	700 a	726 a
Banlieues (zones 5-12)	442 a	464 a	580 a	601 a	712 a	746 a	830 a	874 a	637 a	668 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	**420 a**	**451 a**	**557 a**	**578 a**	**709 a**	**740 a**	**839 a**	**874 a**	**608 a**	**638 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2007 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios			1 chambre			2 chambres			3 chambres +			Tous les log.		
	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers	Vacants		Univers
Zone 1 - Fort Rouge	12	c	394	39	a	4 279	27	a	2 940	4	c	188	82	a	7 801
Zone 2 - Centennial	25	b	1 235	73	a	3 667	61	c	1 763	0	d	44	158	a	6 709
Zone 3 - Midland	9	a	975	49	b	3 010	6	a	1 068	**		56	66	a	5 110
Zone 4 - Lord Selkirk	**		99	16	b	720	20	d	583	0	d	58	39	b	1 460
Zone centrale (zones 1-4)	50	a	2 704	177	a	11 676	113	a	6 354	5	c	346	346	a	21 080
Zone 5 - St. James	8	c	378	63	a	2 673	41	a	2 803	5	b	152	117	a	6 006
Zone 6 - West Kildonan	**		41	27	a	1 618	19	a	1 709	1	a	119	47	a	3 488
Zone 7 - East Kildonan	8	b	266	45	a	4 403	30	a	2 778	1	a	241	84	a	7 688
Zone 8 - Transcona	0	a	9	0	a	170	0	a	203	**		**	1	a	395
Zone 9 - St. Boniface	**		186	21	a	2 100	28	a	1 538	3	d	47	54	a	3 871
Zone 10 - St. Vital	0	c	115	14	a	1 829	24	a	1 730	2	b	82	41	a	3 756
Zone 11 - Fort Garry	1	a	89	24	a	1 821	42	a	2 530	0	a	133	67	a	4 572
Zone 12 - Assiniboine Park	1	a	38	10	a	664	7	a	824	0	a	30	18	a	1 556
Banlieues (zones 5-12)	20	a	1 121	204	a	15 279	192	a	14 115	13	a	817	429	a	31 332
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.		a.l.u.	**		**	**		**	a.l.u.		a.l.u.	**		**
Winnipeg (RMR)	**70**	**a**	**3 826**	**382**	**a**	**26 967**	**305**	**a**	**20 475**	**18**	**a**	**1 163**	**775**	**a**	**52 430**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Fort Rouge	0,8 a	3,5 d	2,9 a	1,3 a	2,5 a	1,3 a	5,1 d	2,3 c	2,7 a	1,4 a
Zone 2 - Centennial	3,0 b	2,2 b	1,4 a	2,5 a	1,9 a	4,1 b	0,0 d	0,0 d	1,8 a	2,8 a
Zone 3 - Midland	4,4 b	1,2 a	3,4 b	2,0 a	3,7 c	1,0 a	**	**	3,7 b	1,7 a
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	5,4 c	2,2 b	6,7 c	4,0 c	0,0 d	0,0 d	5,8 b	3,5 b
Zone centrale (zones 1-4)	3,4 b	2,4 a	2,8 a	1,9 a	2,9 a	2,3 a	4,1 d	1,5 c	2,9 a	2,1 a
Zone 5 - St. James	3,0 a	3,3 c	1,9 a	2,9 a	1,1 a	1,9 a	0,0 c	3,3 b	1,5 a	2,5 a
Zone 6 - West Kildonan	**	**	1,8 a	2,0 a	1,2 a	1,3 a	0,8 a	0,8 a	1,5 a	1,6 a
Zone 7 - East Kildonan	2,3 a	3,0 b	1,3 a	1,4 a	2,1 a	1,4 a	0,4 a	0,9 a	1,6 a	1,4 a
Zone 8 - Transcona	0,0 a	0,0 a	1,2 a	0,0 a	1,0 a	0,0 a	**	**	1,0 a	0,3 a
Zone 9 - St. Boniface	0,0 c	**	1,9 a	1,1 a	1,8 b	1,9 a	0,0 c	5,4 d	1,8 a	1,5 a
Zone 10 - St. Vital	0,9 a	0,0 c	0,8 a	1,0 a	1,1 a	1,8 a	1,1 a	2,6 b	0,9 a	1,4 a
Zone 11 - Fort Garry	0,0 a	1,1 a	0,9 a	1,3 a	1,0 a	2,0 a	0,0 a	0,0 a	0,9 a	1,7 a
Zone 12 - Assiniboine Park	0,0 a	2,6 a	1,3 a	2,1 a	0,4 a	1,1 a	2,9 a	0,0 a	0,9 a	1,5 a
Banlieues (zones 5-12)	1,7 a	2,1 a	1,4 a	1,7 a	1,3 a	1,6 a	0,5 a	1,7 a	1,4 a	1,7 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	**2,9 a**	**2,3 a**	**2,0 a**	**1,8 a**	**1,8 a**	**1,8 a**	**1,3 a**	**1,6 a**	**2,0 a**	**1,8 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des appartements d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07
Zone 1 - Fort Rouge	5,0 d	**	2,6 c	4,9 c	2,6 c	6,2 c	++	**	1,4 d	5,9 c
Zone 2 - Centennial	++	9,0 c	**	5,2 c	**	4,6 c	**	**	1,4 d	6,1 c
Zone 3 - Midland	5,9 c	4,6 b	4,1 d	3,3 c	++	3,6 c	**	**	3,9 d	3,8 b
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	4,6 c	4,4 d	4,0 d	**	**	**	4,5 c	4,1 d
Zone centrale (zones 1-4)	3,7 c	6,0 c	2,8 b	4,6 b	2,2 c	4,9 b	++	**	2,3 b	5,3 b
Zone 5 - St. James	4,5 a	2,7 c	2,6 a	6,1 b	5,0 b	2,6 c	**	++	3,1 b	4,1 b
Zone 6 - West Kildonan	**	2,7 a	2,9 a	4,0 a	4,9 b	3,8 a	3,4 a	5,9 a	3,6 a	4,4 a
Zone 7 - East Kildonan	3,1 a	4,3 c	2,7 a	3,8 a	2,7 a	5,6 a	4,3 b	6,0 c	2,7 a	4,5 a
Zone 8 - Transcona	1,8 a	6,2 a	2,1 a	++	5,3 a	++	**	**	4,3 a	++
Zone 9 - St. Boniface	**	++	2,5 b	2,1 b	3,4 b	2,3 a	**	**	3,1 b	2,3 b
Zone 10 - St. Vital	2,9 a	3,0 a	3,8 a	2,6 a	4,0 a	2,0 a	2,6 a	**	3,6 a	2,4 a
Zone 11 - Fort Garry	3,9 a	3,9 b	5,0 a	4,2 a	4,9 a	3,2 a	6,2 a	3,2 a	4,5 a	3,5 a
Zone 12 - Assiniboine Park	4,2 a	-0,5 a	2,8 b	2,2 a	4,6 d	5,2 a	1,1 a	8,7 a	3,5 d	4,6 a
Banlieues (zones 5-12)	3,5 a	3,3 b	3,1 a	3,9 a	4,1 a	3,5 a	4,0 a	3,2 b	3,4 a	3,7 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Winnipeg (RMR)	**3,6 b**	**4,6 b**	**3,0 a**	**4,2 a**	**3,4 a**	**4,0 a**	**3,2 b**	**5,3 d**	**2,9 a**	**4,4 a**

(1) L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Winnipeg (RMR)										
Avant 1940	4,3 b	2,6 b	3,7 b	1,8 a	1,8 b	2,0 b	**	2,7 c	3,2 b	2,0 a
1940 à 1959	1,3 a	1,5 c	1,4 a	1,3 a	1,5 a	1,3 a	0,0 c	**	1,4 a	1,3 a
1960 à 1974	1,4 a	1,6 a	0,8 a	1,3 a	0,8 a	1,6 a	0,5 a	1,3 a	0,8 a	1,4 a
1975 à 1989	0,5 a	1,1 a	1,4 a	1,5 a	1,0 a	1,2 a	0,2 a	1,3 a	1,2 a	1,3 a
1990 ou après	**	**	1,9 b	1,8 b	2,6 a	1,0 a	**	**	2,3 a	1,2 a
Tous les immeubles	2,2 a	1,8 a	1,4 a	1,4 a	1,1 a	1,5 a	0,7 a	1,6 a	1,3 a	1,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Winnipeg (RMR)										
Avant 1940	374 a	387 a	442 a	453 a	588 a	597 a	804 b	812 b	482 a	496 a
1940 à 1959	388 a	433 b	491 a	508 a	607 a	638 a	742 b	639 c	509 a	532 a
1960 à 1974	446 a	485 a	571 a	601 a	700 a	737 a	875 a	906 a	614 a	649 a
1975 à 1989	532 a	548 a	636 a	639 a	773 a	784 a	837 a	884 a	706 a	721 a
1990 ou après	**	**	731 b	753 a	905 a	940 a	**	**	849 a	891 a
Tous les immeubles	420 a	451 a	557 a	578 a	709 a	740 a	839 a	874 a	608 a	638 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Winnipeg (RMR)										
3 à 5 unités	**	**	3,1 d	2,9 b	4,3 d	3,3 d	0,0 c	**	3,5 d	2,9 c
6 à 19 unités	3,8 d	2,1 c	2,2 b	1,5 a	1,9 b	1,6 b	0,0 c	**	2,2 a	1,6 a
20 à 49 unités	2,8 a	1,7 a	1,9 a	1,2 a	1,1 a	1,3 a	2,7 a	3,4 b	1,7 a	1,3 a
50 à 99 unités	1,9 a	3,4 c	0,9 a	2,3 a	0,9 a	1,6 a	0,0 a	0,8 a	1,0 a	2,0 a
100 unités et +	0,3 a	1,3 a	0,7 a	1,0 a	0,7 a	1,4 a	0,2 a	1,0 a	0,7 a	1,2 a
Tous les immeubles	2,2 a	1,8 a	1,4 a	1,4 a	1,1 a	1,5 a	0,7 a	1,6 a	1,3 a	1,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Winnipeg (RMR)										
3 à 5 unités	336 b	368 a	414 a	449 a	533 a	568 b	691 c	795 c	469 a	525 a
6 à 19 unités	374 a	390 a	471 a	480 a	586 a	611 a	692 b	679 b	503 a	522 a
20 à 49 unités	392 a	424 a	518 a	537 a	658 a	688 a	827 a	880 a	559 a	587 a
50 à 99 unités	418 a	435 a	588 a	619 a	731 a	775 a	813 a	884 a	646 a	692 a
100 unités et +	488 a	523 a	621 a	645 a	795 a	821 a	903 a	931 a	683 a	711 a
Tous les immeubles	420 a	451 a	557 a	578 a	709 a	740 a	839 a	874 a	608 a	638 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :
a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),
d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur Méthode d'enquête ou Tableaux sur la fiabilité des données pour en savoir davantage.

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers RMR de Winnipeg

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Total	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Winnipeg (RMR)										
Moins de 400 $	2,3 b	2,4 b	3,1 c	2,2 b	**	2,4 c	a.l.e.	a.l.e.	2,8 a	2,3 b
400 à 499 $	2,7 b	1,8 b	1,8 a	1,6 b	2,6 b	1,7 c	**	**	2,1 a	1,7 a
500 à 599 $	2,4 a	3,4 b	0,8 a	1,0 a	1,3 a	1,9 b	0,0 d	0,0 d	1,0 a	1,3 a
600 à 699 $	0,4 a	1,5 a	1,3 a	2,0 a	0,6 a	0,8 a	0,0 c	**	0,9 a	1,5 a
700 à 799 $	a.l.e.	a.l.e.	1,4 a	1,5 a	1,3 a	2,2 a	0,3 a	2,2 c	1,3 a	1,9 a
800 $ et +	**	**	3,7 b	6,1 b	1,4 a	1,6 a	1,3 a	1,5 c	1,6 a	1,9 a
Toutes les fourchettes	2,2 a	1,8 a	1,4 a	1,4 a	1,1 a	1,5 a	0,7 a	1,6 a	1,3 a	1,5 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	1,6 a	3,2 a	0,7 a	1,3 a
Zone 3 - Midland	a.l.e.	**	**	**	2,7 a	5,4 a	**	**	3,9 d	3,6 a
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	**	**	**	**	1,5 a	0,0 a	1,7 a	0,0 a
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	**	0,0 a	0,6 a	1,2 a	2,0 a	1,7 a	1,6 b	1,3 a
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0,0 a	0,0 a	2,3 a	0,0 a	1,4 a	0,0 a
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	7,5 a	0,0 a	0,7 a	0,7 a	1,7 a	0,4 a
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	0,0 a	0,0 a
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	3,3 a	6,7 a	**	3,4 a	2,1 c	3,8 a
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1,6 a	0,0 a	1,5 a	0,0 a
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1,9 a	8,0 a	1,8 a	7,7 a
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	4,7 a	2,1 a	1,6 c	3,5 a	2,1 b	3,2 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	**	**	0,0 a
Winnipeg (RMR)	1,6 c	0,0 a	**	4,0 a	2,6 a	1,6 a	1,7 c	3,2 a	1,9 b	2,6 a

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	773 b	786 b	758 a	745 b
Zone 3 - Midland	a.l.e.	a.l.e.	**	a.l.e.	503 b	610 b	**	**	472 b	559 b
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	**	**	**	**	769 a	797 a	743 a	711 a
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	452 b	**	709 b	692 a	748 a	746 a	716 a	701 a
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	594 a	680 a	686 a	681 a	648 a	681 a
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	a.l.e.	599 a	627 a	721 a	748 a	622 a	674 a
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	574 a
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	645 a	**	**	907 a	749 b	880 a
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	784 a	810 a	776 a	798 a
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	846 a	882 a	842 a	878 a
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	623 a	652 a	777 a	835 a	718 a	782 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	**	**	821 a
Winnipeg (RMR)	**374 a**	**	**498 b**	**545 b**	**665 a**	**674 a**	**769 a**	**823 a**	**717 a**	**762 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives (cv = coefficient de variation) :

a – Excellent ($0 \leq cv \leq 2,5$), b – Très bon ($2,5 < cv \leq 5$), c – Bon ($5 < cv \leq 7,5$),

d – Passable (utiliser avec prudence) ($7,5 < cv \leq 10$)

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.

a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers

a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2007 selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	2 a	62	2 a	149
Zone 3 - Midland	**	**	**	**	2 a	37	**	**	2 a	55
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	**	**	**	**	0 a	42	0 a	87
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	0 a	15	2 a	166	2 a	116	4 a	304
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0 a	29	0 a	43	0 a	72
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	0 a	41	1 a	144	1 a	234
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	0 a	30
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	2 a	30	7 a	207	9 a	237
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	0 a	62	0 a	65
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	13 a	162	13 a	168
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	3 a	141	23 a	650	27 a	857
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	0 a	19
Winnipeg (RMR)	**0 a**	**63**	**1 a**	**25**	**5 a**	**314**	**25 a**	**778**	**31 a**	**1 180**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07	oct.06	oct.07
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	1,6 a	3,2 a	0,7 a	1,3 a
Zone 3 - Midland	a.l.e.	**	**	**	2,7 a	5,4 a	**	**	3,9 d	3,6 a
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	**	**	**	**	1,5 a	2,4 a	1,7 a	1,1 a
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	**	0,0 a	0,6 a	1,2 a	2,0 a	2,6 a	1,6 b	1,6 a
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	0,0 a	0,0 a	2,3 a	0,0 a	1,4 a	0,0 a
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	7,5 a	0,0 a	2,0 a	2,1 b	2,6 a	1,3 a
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	0,0 a	0,0 a
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	3,3 a	6,7 a	**	3,9 a	2,1 c	4,2 a
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	3,2 a	1,6 a	3,1 a	1,5 a
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1,9 a	8,0 a	1,8 a	7,7 a
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	4,7 a	2,1 a	2,1 b	4,2 a	2,5 b	3,6 a
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	a.l.u.	**	**	0,0 a
Winnipeg (RMR)	**1,6 c**	**0,0 a**	**	**4,0 a**	**2,6 a**	**1,6 a**	**2,1 b**	**3,9 a**	**2,2 b**	**3,1 a**

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

2.1.5 Variation en % estimative du loyer moyen des maisons en rangée d'initiative privée [1] selon le nombre de chambres
RMR de Winnipeg

Centre	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07	oct.05 à oct.06	oct.06 à oct.07
Zone 1 - Fort Rouge	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Zone 2 - Centennial	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	-2,6 a
Zone 3 - Midland	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Zone 4 - Lord Selkirk	**	**	**	**	**	**	4,4 a	0,7 a	**	1,3 a
Zone centrale (zones 1-4)	**	**	**	**	6,0 c	++	3,9 b	1,4 a	4,4 b	++
Zone 5 - St. James	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	4,7 a	9,1 a	3,0 a	-0,4 a	3,0 a	5,6 a
Zone 6 - West Kildonan	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 7 - East Kildonan	**	**	**	**	11,3 a	6,0 a	3,7 c	4,5 b	4,0 b	4,8 c
Zone 8 - Transcona	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	1,0 a
Zone 9 - St. Boniface	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	-0,9 a	**	**	10,6 a	**	**
Zone 10 - St. Vital	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	2,0 a	3,4 a	1,7 a	2,7 a
Zone 11 - Fort Garry	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	4,4 a	**	4,4 a
Zone 12 - Assiniboine Park	**	**	**	**	**	**	**	**	**	**
Banlieues (zones 5-12)	**	**	**	**	4,6 a	3,2 c	3,1 c	4,9 a	3,1 c	5,4 b
Zone 13 - Périphérie	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.u.	**	a.l.u.	0,0 b
Winnipeg (RMR)	**	**	**	**	**5,2 b**	++	**3,4 c**	**3,9 a**	**3,6 b**	**3,9 b**

(1) L'estimation du pourcentage de changement constitue une mesure de l'évolution du marché et est fondée sur les structures qui ont fait partie de l'échantillon les deux années

Les lettres suivantes indiquent le degré de fiabilité des données estimatives :
a – Excellent, b – Très bon, c – Bon, d – Passable (utiliser avec prudence)
** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
++ La variation du loyer n'est pas statistiquement significative.Autrement dit, elle n'est pas différente de zéro (0) sur le plan statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers
a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon **s.o.** : Sans objet

Veuillez cliquer sur **Méthode d'enquête** ou **Tableaux sur la fiabilité des données** pour en savoir davantage.

NOTE TECHNIQUE :

Différence entre la variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) ET la variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement)

Variation en pourcentage des loyers moyens (immeubles neufs et existants) : Le résultat (hausse ou baisse) du calcul de la variation en pourcentage des loyers moyens d'une année à une autre (par exemple : dans le cas d'un loyer moyen qui passerait de 500 $ en 2006 à 550 $ en 2007, le résultat serait une hausse de 10 %) est influencé par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, l'ajout à l'univers de l'Enquête d'ensembles neufs de logements locatifs luxueux, la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires peuvent faire monter les loyers moyens par rapport à l'année précédente) et par la variation du niveau des loyers (c'est-à-dire par les hausses et les baisses du niveau des loyers exigés par les propriétaires-bailleurs).

Variation en pourcentage des loyers moyens de l'échantillon fixe (immeubles existants seulement) : Cette mesure permet d'estimer la variation du niveau des loyers. Cette estimation est effectuée à partir d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des Enquêtes sur les logements locatifs menées à l'automne de 2006 et celui de 2007. Par contre, le résultat est quand même influencé, dans une certaine mesure, par l'évolution de la composition de l'univers des logements locatifs (par exemple, par la rénovation ou la modernisation d'unités locatives et le roulement des locataires, des facteurs qui ne sont pas mesurés par l'Enquête, les données recueillies n'étant pas assez détaillées).

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LES LOGEMENTS LOCATIFS

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en avril et en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles d'initiative privée qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les enquêteurs obtiennent des données sur les loyers du marché, les unités disponibles et les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines des mois d'avril et octobre, et ses résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

L'Enquête sur les logements locatifs que mène la SCHL permet de connaître les taux d'inoccupation, les taux de disponibilité et les loyers moyens des logements neufs ou existants. En octobre 2006, la SCHL a adopté une nouvelle mesure qui permet d'estimer le taux de variation des loyers dans les immeubles existants seulement. Cette mesure tient compte d'immeubles qu'ont en commun les échantillons des enquêtes de l'année en cours et de l'année précédente. En examinant comment évoluent les loyers dans les immeubles existants, on fait abstraction de l'incidence que peuvent avoir les immeubles neufs, les immeubles convertis et le renouvellement de l'échantillon sur le pourcentage de variation des loyers. Les estimations relatives aux immeubles existants sont diffusées dans le *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants pour le Canada*, dans les *Rapports sur le marché locatif : Faits saillants* de chaque province ainsi que dans les *Rapports sur le marché locatif* de différentes localités. Les loyers pratiqués dans les immeubles neufs et dans les immeubles existants y figurent également. Les données que la SCHL publie sur la variation des loyers dans les immeubles existants sont statistiquement significatifs, ce qui ne sera pas nécessairement le cas des chiffres résultant d'éventuels calculs effectués à l'aide des loyers des logements neufs et existants.

MÉTHODE DE L'ENQUÊTE SUR LE MARCHÉ LOCATIF SECONDAIRE

Chaque année en septembre et en octobre, la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur le marché locatif secondaire** (EMLS) pour mesurer les forces en présence sur ce marché. Ce dernier englobe les logements qui ne sont pas visés par l'Enquête sur les logements locatifs (ELL). Voici les types de logement que la SCHL inclut dans l'EMLS :

- maisons individuelles offertes en location;
- maisons jumelées offertes en location (maisons situées dans un ensemble comptant deux logements de taille comparable qui partagent un seul toit et qui sont situés soit côte à côte, soit l'un derrière l'autre);
- maisons en rangée en propriété absolue offertes en location;
- appartements offerts en location dans un duplex (immeuble comptant deux logements superposés);
- appartements accessoires offerts en location (logements distincts situés à l'intérieur d'une habitation);
- logements en copropriété offerts en location (catégorie pouvant comprendre plusieurs types de logement, mais essentiellement composée d'appartements);
- appartements situés dans un bâtiment commercial ou un autre type d'immeuble renfermant un ou deux logements.

L'EMLS est effectuée dans certaines régions métropolitaines de recensement (RMR). Elle comporte trois volets :

- l'Enquête auprès des ménages sur les loyers;
- l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété (menée auprès des ménages locataires);
- l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété (menée auprès des propriétaires).

Les trois enquêtes se font par téléphone. Dans l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, les données sont obtenues du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge et peuvent être recueillies sur place si aucun contact téléphonique n'a pu être établi. Dans les deux autres enquêtes, l'information est recueillie auprès d'un adulte faisant partie du ménage. Les trois enquêtes ont lieu en septembre et en octobre, et les résultats témoignent de la conjoncture du marché à ce moment-là.

Dans le cas de l'Enquête sur les taux d'inoccupation des appartements en copropriété, la SCHL publie des données sur le nombre d'unités louées et sur les taux d'inoccupation. Dans le cas de l'Enquête sur les loyers des appartements en copropriété et de l'Enquête auprès des ménages sur les loyers, elle publie des données sur les loyers moyens. Chaque estimation fournie est assortie d'un code à une lettre indiquant son degré de fiabilité statistique (déterminé selon le coefficient de variation, ou c.v.). En 2007, les appartements en copropriété offerts en location ont fait l'objet de l'EMLS dans les RMR suivantes : Vancouver, Calgary, Edmonton, Toronto, Ottawa, Montréal et Québec. D'autres logements du marché locatif secondaire ont été visés par l'EMLS à Abbotsford, Barrie, Calgary, Edmonton, Halifax, Montréal, Ottawa, Québec, St. John's, Kelowna, Toronto et Vancouver.

DÉFINITIONS

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'électricité et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit, selon les données du recensement de la population, compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le volume de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données d'octobre 2006 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2001 de Statistique Canada. Toutes les données d'octobre 2007 figurant dans les publications de la SCHL sont fondées sur les secteurs définis aux fins du Recensement de 2006 de Statistique Canada.

Remerciements

L'Enquête sur les logements locatifs et l'Énquête sur le marché locatif secondaire n'auraient pas pu être effectuées sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles, ainsi que des ménages, des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

L'indicateur de l'abordabilité des logements locatif

La Société canadienne d'hypothèques et de logement a élaboré un nouvel indicateur de l'abordabilité des logements locatifs afin d'évaluer dans quelle mesure un marché locatif est abordable pour les ménages qui y sont locataires. On calcule d'abord combien un ménage locataire doit gagner pour être en mesure de payer le loyer médian des appartements de deux chambres sans y consacrer plus de 30 % de son revenu. Ensuite, on divise la moyenne triennale mobile des revenus médians des ménages par le revenu minimum requis. Le quotient est multiplié par 100, et le produit devient notre indicateur. Ce dernier sera supérieur à 100 si moins de 30 % du revenu est requis, et inférieur si 30 % du revenu ne suffit pas à payer le loyer médian des appartements de deux chambres. En général, l'indicateur augmentera si un marché devient plus abordable et diminuera dans le cas contraire.

Les chiffres estimatifs dont se sert la SCHL dans le cas du revenu médian des ménages locataires sont fondés sur les résultats de l'Enquête sur la dynamique du travail et du revenu, de Statistique Canada. Des données sont disponibles pour la période allant de 1994 à 2005. La SCHL a établi des prévisions pour les deux années subséquentes.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada, et ce depuis plus de 60 ans.

En collaboration avec d'autres intervenants du secteur de l'habitation, elle contribue à faire en sorte que le système canadien de logement demeure l'un des meilleurs du monde. La SCHL aide les Canadiens à accéder à un éventail de logements durables, abordables et de qualité, favorisant ainsi la création de collectivités et de villes dynamiques et saines partout au pays.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à l'adresse suivante : www.schl.ca
Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone : 1-800-668-2642 ou par télécopieur : 1-800-245-9274.
De l'extérieur du Canada : 613-748-2003; télécopieur : 613-748-2016.

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est désormais offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez maintenant consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au www.schl.ca/marchedelhabitation

Pour vous abonner à la version papier (payante) des publications du CAM, veuillez composer le 1 800 668-2642.

©2007 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez communiquer avec le Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) ; courriel : chic@schl.ca – téléphone : 613-748-2367 ou 1 800 668-2642.

Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH :
Titre de la publication, année et date de diffusion

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

NOUVEAUX RAPPORTS D'ANALYSE DE MARCHÉ

Abonnez-vous dès aujourd'hui!

Décembre 2007

- Couverture améliorée du marché locatif secondaire
  - *Rapports sur le marché locatif - Grands centres*

Juin 2007

- Enquête sur les logements locatifs – printemps
  - *Rapport sur le marché locatif : Faits saillants* (Canada et provinces)
  - *Statistiques sur le marché locatif*
- *Rapport sur la rénovation et l'achat de logements*

Mai 2007

- *Perspectives du marché de l'habitation : Faits saillants* (Canada et régions)
- *Survol du marché de l'habitation dans les régions du Nord*

Au cours de 2007

- Nouveaux centres urbains visés par les rapports du CAM :
  - **Abbotsford**
  - **Barrie**
  - **Kingston**
  - **Guelph**
  - **Peterborough**
  - **Brantford**

Vous voulez en savoir plus?

La SCHL a amélioré ses enquêtes et ses rapports d'analyse afin de mieux vous servir. Pour en savoir davantage sur l'actualisation de nos produits, ou pour vous abonner à nos publications électroniques GRATUITES, visitez régulièrement le www.schl.ca/marchedelhabitation

64481_2007_A01